

Résidence Bellevue 21 Boulevard Marcel  
Sembat - 11100 Narbonne

04 68 39 12 73

contact@a-vous-immobilier.fr

**Magnifique VILLA  
CONTEMPORAINE  
Narbonne 11100**

Offre de : **VENTE**

**870 000 €**

Mandat n° 5

## DESCRIPTION

Au calme sur un secteur très recherché de Narbonne, proche des commerces, venez découvrir cette superbe VILLA CONTEMPORAINE de 380m<sup>2</sup> construite en 2001 par un architecte. Érigée sur une parcelle de 2647 m<sup>2</sup>, cette propriété orientée plein sud bénéficie d'une intimité absolue.

Villa est édifée sur 2 niveaux, ouvrant sur une magnifique terrasse panoramique avec une belle piscine au sel chauffée et couverte par la terrasse solarium.

Dès l'entrée, vous serez accueilli(e) par une magnifique pièce à vivre de 85 m<sup>2</sup> avec une hauteur sous plafond de 5,5 m dans la partie salon, offrant une luminosité naturelle. De grandes baies vitrées donnent accès à une terrasse surplombant un extraordinaire jardin naturel. Très belle cuisine de 32m<sup>2</sup> aménagée et équipée, salle de réception de 44 m<sup>2</sup> avec bar et salle de billard. Ce niveau on trouve une buanderie et une arrière-cuisine.

Le rez-de-chaussée est doté d'un demi-niveau supplémentaire comprenant trois chambres : suite parentale avec dressing, une salle de bain avec une bainé d'angle, WC indépendant et deux chambres avec une salle d'eau.

Le niveau supérieur quant à lui se compose un espace bureau, 2 grandes chambres avec salle d'eau et WC et magnifique terrasse solarium.

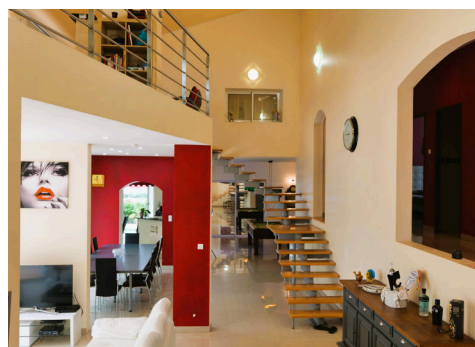
Pour compléter la proposition cette propriété propose un studio indépendant de 40 m<sup>2</sup> avec une cuisine équipée, salle d'eau et WC.

Villa dispose également d'un sous-sol sur la surface totale de la maison et d'un double garage avec un portail électrique, un carport en dur ainsi que plusieurs places de parking extérieures.

Côté prestations la maison est équipée de volets roulants électriques, triple vitrage, interphone, chauffage fioul, climatisation, pompe à chaleur (piscine) , nombreux espaces de rangement, cave à vin, terrain de pétanque, chalet et espaces techniques pratiques et de qualité.

**A VOUS IMMOBILIER**, SIRET : 94841477600013,  
SAS au capital de 2000 € | Garant : ALLIANZ IARD |  
RCS : Narbonne B 948 414 776

Carte professionnelle N° CPI11022023000000011  
délivrée par CCI de Aude le 12/07/2023, Montant  
garanti de 600000 €.



## CARACTÉRISTIQUES

|                          |                            |
|--------------------------|----------------------------|
| Année de construction    | 2001                       |
| Nombre de pièces         | 7                          |
| Nombre de chambres       | 6                          |
| Nombre de salles d'eau   | 3                          |
| Nombre de salles de bain | 1                          |
| Nombre de wc             | 5                          |
| Cuisine                  | Séparée - équipée          |
| Nb terrasses             | 1                          |
| Assainissement           | Tout à l'égout             |
| Parking extérieur        | 10                         |
| Parking intérieur        | 1                          |
| Garage                   | 1                          |
| Chauffages               | Radiateur-fioul-individuel |

## SECTEUR

Vue **Pas de vis a vis**  
Exposition **Sud-ouest**

## SURFACES

|                       |                      |
|-----------------------|----------------------|
| Surface habitable     | 380 m <sup>2</sup>   |
| Surface terrain       | 2647 m <sup>2</sup>  |
| Surface séjour        | 85 m <sup>2</sup>    |
| Chaudière (étage -1)  | 13.42 m <sup>2</sup> |
| Garage (étage -1)     | 58 m <sup>2</sup>    |
| Carport en dur (-1)   | 38 m <sup>2</sup>    |
| Salon/sejour (rdc)    | 85 m <sup>2</sup>    |
| Cuisine (rdc)         | 32 m <sup>2</sup>    |
| Salle de jeu (rdc)    | 25 m <sup>2</sup>    |
| Billard (rdc)         | 19 m <sup>2</sup>    |
| Studio (rdc)          | 40 m <sup>2</sup>    |
| Chambre (rdc)         | 14 m <sup>2</sup>    |
| Chambre (rdc)         | 17 m <sup>2</sup>    |
| Chambre (rdc)         | 14 m <sup>2</sup>    |
| Salle de bain (rdc)   | 9 m <sup>2</sup>     |
| Salle de bain (rdc)   | 7.41 m <sup>2</sup>  |
| Dégagement (rdc)      | 18.22 m <sup>2</sup> |
| Hall (rdc)            | 4 m <sup>2</sup>     |
| Wc (rdc)              | 5 m <sup>2</sup>     |
| Chambre (étage 1)     | 25 m <sup>2</sup>    |
| Chambre (étage 1)     | 15 m <sup>2</sup>    |
| Bureau (étage 1)      | 25 m <sup>2</sup>    |
| Salle d'eau (étage 1) | 7 m <sup>2</sup>     |
| Wc (étage 1)          | 3 m <sup>2</sup>     |
| Terrasse solarium     | 40 m <sup>2</sup>    |



Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie de ce logement pour un usage standard est compris entre 3110 € et 4270 €. 2021 étant l'année de référence des prix de l'énergie utilisés pour établir cette estimation.